

2020年6月11日

コロナ禍の中国・米国・英国の住宅価格動向(2020年6月)

UDアセットバリュエーション株式会社

■ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大

2019年12月以降に中国武漢市で発生した新型コロナウイルス感染症(COVID-19)は、瞬く間に全世界に感染が拡大し、世界保健機関(WHO)は2020年3月11日にパンデミックとみなせると発表した。2019年12月31日に、中国政府がWHOに対し初めて「武漢市で原因不明の肺炎のクラスター(感染者の集団)が確認された」旨を報告してから5ヶ月半が経過した現時点(2020年6月)で、全世界での確定感染者数は700万人を超え、死者は40万人を超える状況となっている。

周知の通り、わが国でも感染拡大し、新型インフルエンザ等対策特別措置法に基づく緊急事態宣言が4月7日から5月25日にわたって発出され(期間内に区域変更あり)、店舗等の営業自粛要請等の緊急事態措置が講じられた。6月の時点では宣言は解除され、徐々に経済活動が再開されつつあるが、累計感染者数は17,000人を超え、死者数は900人を超えている。

経済への影響も甚大であり、内閣府発表の月例経済報告は、2020年5月で「景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、急速な悪化が続いており、極めて厳しい状況にある。」となっており、2ヶ月連続で11年ぶりの「悪化」の見解が出された。

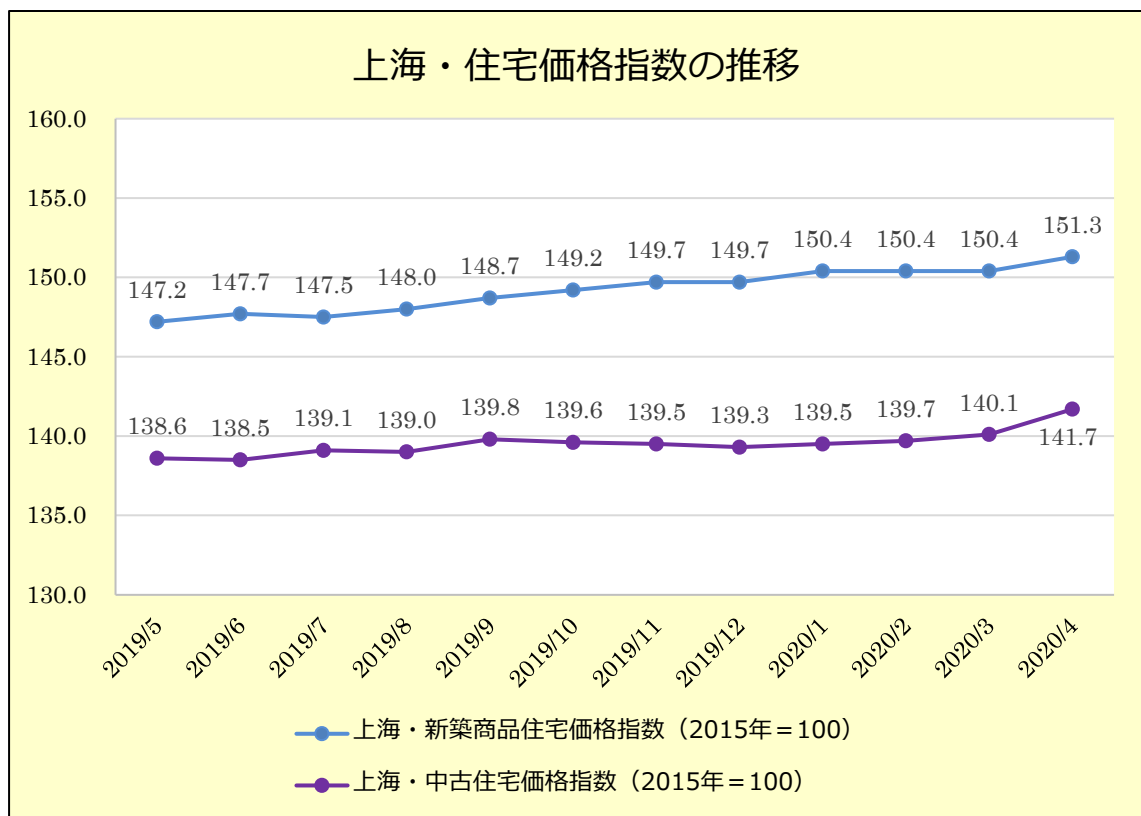
各国の不動産市場への影響も小さくないと推測されるが、不動産取引自体が乏しいこともあって、現時点では不明確である。そのような状況下ではあるが、本稿では、新型コロナウイルス感染症の流行に見舞われた



中国、米国、英国の住宅価格の動向を、各国の政府や民間機関による発表値を追うことで確認してみる。

■ 中国（上海、武漢）の住宅価格の動向

中国国家统计局（National Bureau of Statistics of China）の発表データによると、2019年5月から2020年4月（最新）までの上海の新築住宅価格指数及び中古住宅価格指数の推移は以下のグラフの通りである。



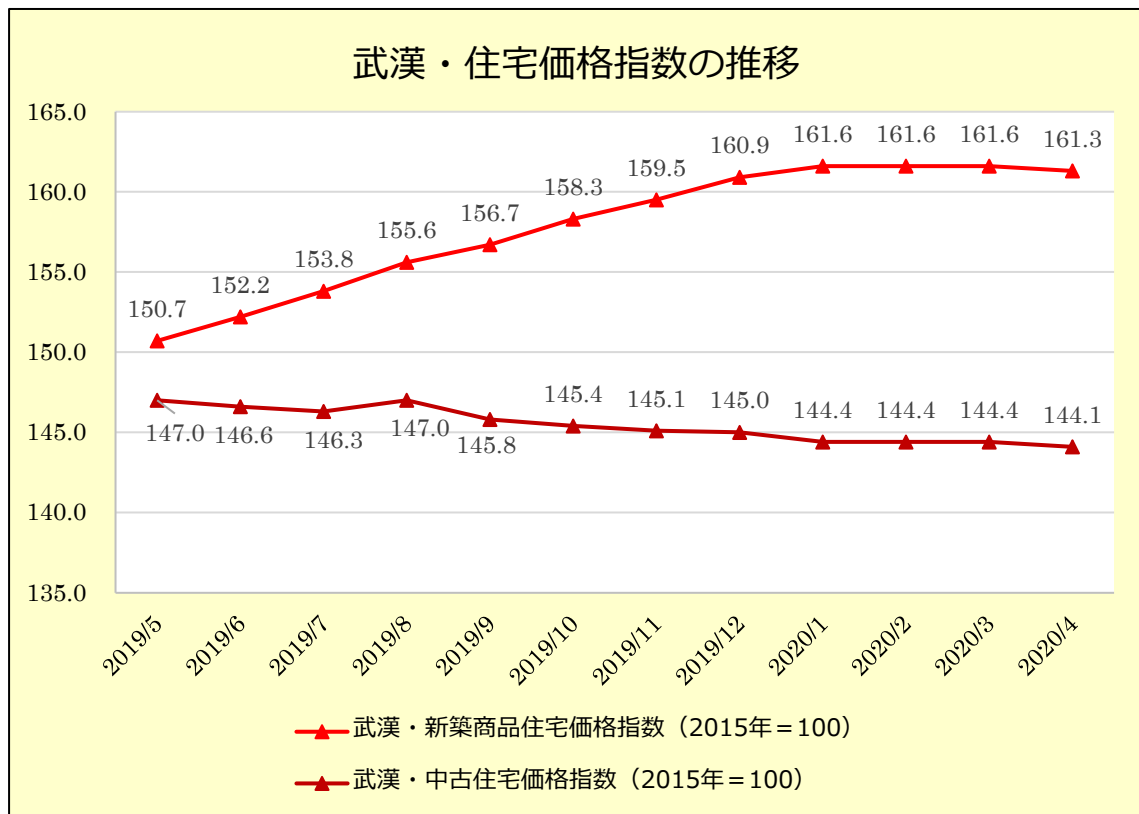
新型コロナウイルス感染症の流行を受け、中国では1月下旬から2月にかけて経済活動がほぼ停止したことによる影響は大きく、統計局の発表によると2020年1～3月の国内総生産(GDP)は物価変動を除いた実質値で前年同期比-6.8%であり、記録のある1992年以降で初めてのマイナスとなった。

そんな中で上海を例に見ると、上記の通り2020年1～3月の住宅価格指数は、新築住宅は横這い、中古住宅は非常に緩やかなプラス値が発表されている。特に4月には住宅需要の回復により新築、中古ともに1ポイントの上昇値（率でいえば+0.6～1.1%）が記録されている。

一方、ウイルスの発生地となった武漢の住宅価格指数の推移は次のグラフの通りであり、

新築住宅、中古住宅ともに 2020 年 1～3 月の指数はやはり横這いであったが、最新の 4 月の指数はいずれも 0.3 ポイント下落している（率でいえば-0.2%程度）。

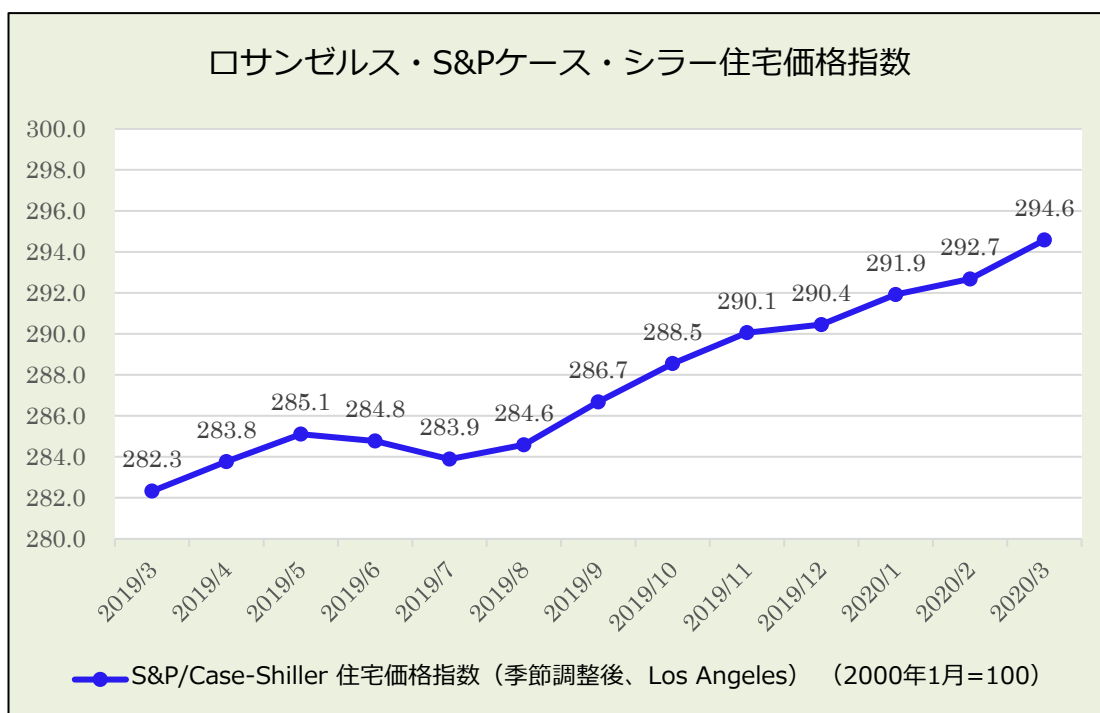
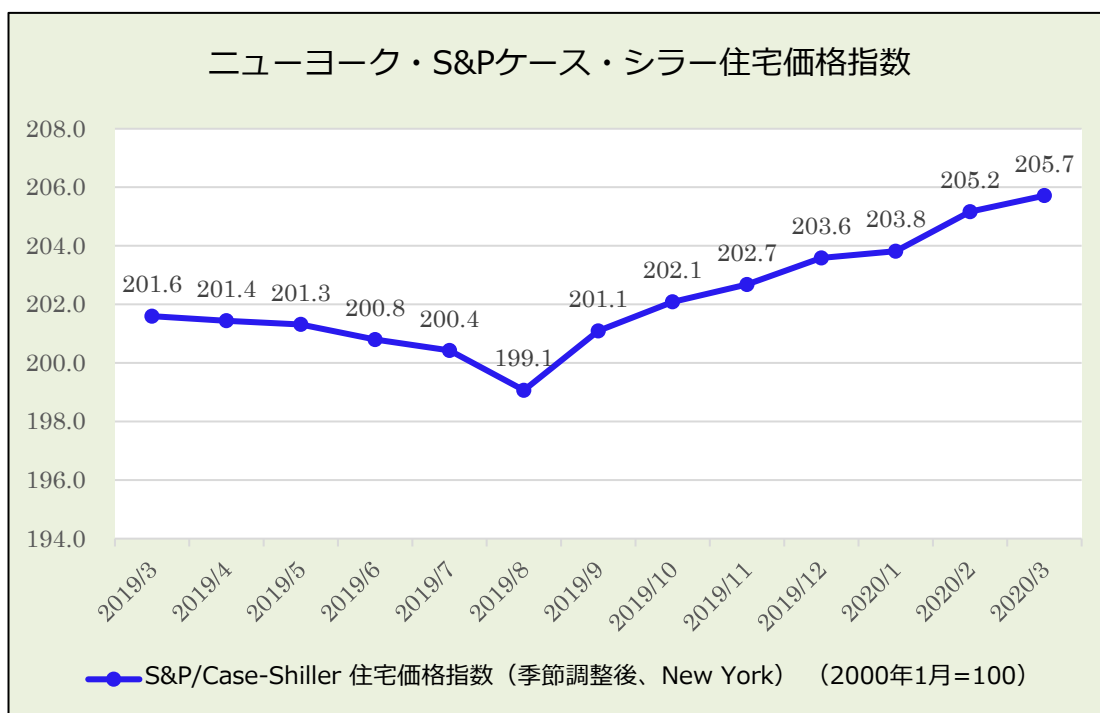
政府主導で経済対策が施されてはいるが、やはり住宅需要の回復は遅れている様子がかがえる。但し、新型コロナ感染拡大前（2019 年 12 月以前）と後（2020 年 4 月以降）で比較すると、武漢でさえも大きな値崩れは見られず、住宅価格は概ね安定していると推測される。



■ 米国（ニューヨーク、ロサンゼルス）の住宅価格の動向

米国における住宅価格指数として S&P ケース・シラー住宅価格指数 (S&P/Case-Shiller Home Price Indices) がある。これは全米の主要都市圏における戸建住宅の再販価格を元に、ファイサーブ (Fiserv) 社が算出し、スタンダード・アンド・プアーズ (S&P) 社が公表しているものであり、米国内の住宅価格動向を示す最も一般的な指数の一つとなっている。

深刻な感染拡大に見舞われた大都市・ニューヨークとロサンゼルスにおける S&P ケース・シラー住宅価格指数 (2019 年 3 月～2020 年 3 月 (最新)) をグラフで示すと次の通りである。



米国では、リーマンショックから回復した後、景気の拡大が続いていたが、米中貿易摩擦、世界経済の減速等を背景として、景気の後退懸念も出てきていた。特に2019年3月以降は更なる対中追加関税が続けて発表され、貿易摩擦は激化した。そのため、ニューヨーク、ロサンゼルスともに2019年3~7月頃は住宅価格も下落気味で推移した。夏以降

は、個人消費が好調であったこと、住宅ローン金利が下がったことから住宅価格は上昇に転じた。

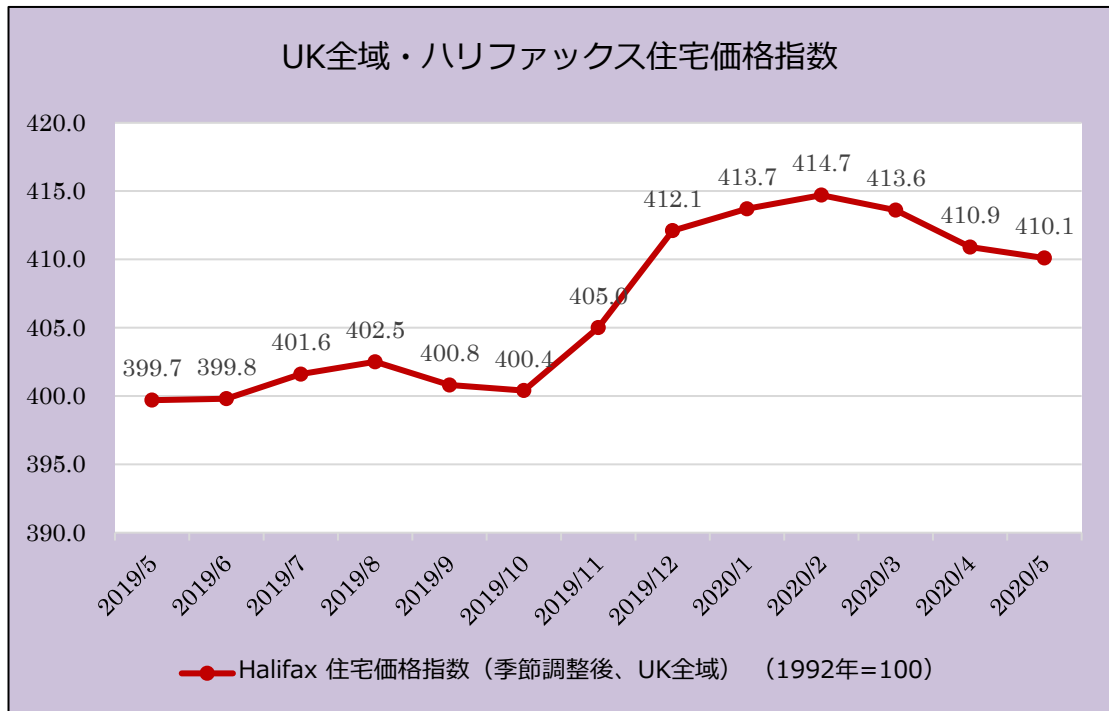
WHO のパンデミック宣言後、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を抑制するため、ニューヨーク州では 3 月 22 日から、カリフォルニア州では 3 月 19 日から外出禁止令が発出され、いわゆるロックダウン（都市封鎖）の状態となった。それ以前の 3 月上旬から大型イベントの延期や中止、映画公開の延期などが始まっていたため、上記 S&P ケース・シラー住宅価格指数も 3 月期の数値は Covid-19 の影響を受けたものと言えるが、両都市ともに指数は上昇し、住宅価格は安定していることが読み取れる。新聞報道などによると、高級物件の売れ行きは落ち込んだものの、平均的な住宅の価格は今のところ値崩れは見られないとのことである。

3 月下旬に 2 兆ドルを超える大型経済対策法案が成立し（リーマンショック後の景気刺激策での投下額（7,800 億ドル）をはるかに超える額である）、個人への特別給付、失業保険給付の拡充、中小企業への休業補償、連邦学生ローンの支払い停止措置（9 月末まで）、大企業や州政府などへのゼロ金利融資など、大規模な経済対策が進められており、現時点ではこれらの策が功を奏し、住宅価格は安定していると推測される。



■ 英国の住宅価格の動向

英国では Lloyds Banking Group の Halifax が住宅価格指数を発表している。当該指数は同国内でも最も古くから継続している。当該指数の「UK 全域」「季節調整済み」指数の推移（2019年5月～2020年5月）を示すと次の通りである。



英国では、国内で初めて新型コロナウイルス感染症による死者が確認されたのが3月5日で、WHOのパンデミック宣言後、3月23日からロックダウンが開始された。5月に入ってから外出禁止措置が徐々に緩和されてきているが、未だ解除までには至っていない。

英国でも休業労働者への賃金補助、低所得者への給付、条件を満たす個人事業者への法定病欠手当相当額の支給、低所得者の住宅賃料支払いの支援等、経済対策が進められているが、上記グラフを見ると、住宅価格は3月以降下落に転じている。率で見ると3ヶ月間で-1.1%の下落に過ぎないが、上述した中国や米国よりは下落傾向が顕著となっている。

英国では、家計の全支出に占める住宅ローンや家賃の割合が大きく、負担が大きいため、ある程度の補償があるとしても失業、収入減少が住宅ローンや家賃の支払いを困難なものにすることから、顕著に住宅価格に影響を及ぼしているものと推測される。特にロンドンの住宅価格は、従来から相当に高い水準であったため、下落傾向は暫く続く可能性があるものと思料される。



UDアセットバリュエーション株式会社

UD Report